



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Linden i Gislaved

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Linden i Gislaved

Org. nr. 716403–1556

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01–2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Gislaved.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1953, ombyggd 1983, på fastigheten Linden 1 i Gislaved som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med adresserna: Bokvägen 1 och 5 A-D, Radhusvägen 12 A-D och 14, Lindvägen 17 A-B, 19 A-B, 21 A-B, 23 A-B samt Gröna vägen 16, 18, 20, 22, 24 och 26.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	26 st	1 rok	896,5 m ²
		18 st	2 rok	1 186,0 m ²
		22 st	3 rok	1 746,0 m ²
		4 st	4 rok	394,0 m ²
		70 st		4 222,5 m ²
Lokaler	Hyresrätt	2 st		201,5 m ²
Garage	Hyresrätt	18 st		
P-platser	Hyresrätt	36 st		
		56 st		201,5 m ²
Totalt		126 st		4 424 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Installation av fjärrvärme samt bredband (2011)
- Balkongrenovering, byte av termostater (2013)
- Byte av samtliga fönster inkl vindsfönster (2015)
- Byte trapphustak, vindsluckor/stegar, tilläggsisolering vind (2015)
- Byte takfläktar (2016)
- Installation av digitalt passagesystem och mätare för individuell förbrukning vatten och el (2017)
- Renovering av garage inkl nya motordrivna garageportar (2017)
- Byte entrédörrar och nya skärmtak till suterränglägenheterna (2017)
- Byte belysning trapphus (2019)
- Färdigställt övernattningsrummet (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört löpande underhållsåtgärder:

- Renovering av trapphus (målning väggar, räcke m.m.)
- Bättringsmålning av utomhusdetaljer
- Energideklaration

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2023-08-31.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll, total estimerad kostnad ca 550 tkr:

- Dränledning
- Sockelstrykning
- Helmålning enkla utrymmen inkl. golv
- Strykning fönster
- Annat löpande underhåll

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 5%. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5% fr o m 2025-01-01. Utöver detta tillkommer en avgift för IMD el och vatten (kall- och varmvatten) samt kabel-TV.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- TV och bredband '*Kollektivt Bredband 100/100, TV & Streaming Lagom*', Telia
- El, Gislaved energi

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-15. På stämman deltog 12 (*föregående års antal* 4) medlemmar. Andra beslutet om nya stadgar togs under föreningsstämman och stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-10-03.

Föreningen hade vid årets slut 82 (83) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 10 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Danijel Mladenovic	ordförande
Matej Dragun	vice ordförande
Ulrika Wallin	sekreterare
Marianne Lingtell	ledamot
Darko Traychev	ledamot
Teresa Charczuk	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är sekreterare Ulrika Wallin, ledamot Marianne Lingtell och ordförande Danijel Mladenovic

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Danijel Mladenovic, Matej Dragun, Marianne Lingtell och Ulrika Wallin, två i förening.

Revisor har varit Radislav Zlojutro, vald av föreningen, samt av en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Danijel Mladenovic, med Ulrika Wallin som suppleant.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 645	4 522	4242	4 203	4 291
Res. efter finansiella poster, tkr	319	955	712	810	1085
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	1 032	931			
Skuldsättning kr/kvm	2 861	3 536			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 997	3 704			
Sparande per kvm	364	386			
Räntekänslighet, %	2,9	4,0			
Energikostnad per kvm	239	238			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	94	87			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där IMD för el och vatten (kall- och varmvatten) samt kabel-TV avgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppskr. fond	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	688 348	3 118 136	2 197 929	2 842 629	955 246
Resultatdisp enl stämmobeslut -23		-40 931		996 177	-955 246
				3 838 806	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			261 000	-261 000	
Ianspråk från yttre underhåll -24			-675 258	675 258	
Årets resultat					318 760
Belopp vid årets slut	688 348	3 077 205	1 783 671	4 253 064	318 760

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 253 064
Årets resultat	318 760
	<u>4 571 824</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Omföring mellan bundet och fritt eget kapital	-40 931
Balanserat resultat	4 612 755
	<u>4 571 824</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 783 671 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 645 172	4 521 930
Summa rörelsens intäkter		4 645 172	4 521 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 348 223	-2 257 000
Periodiskt underhåll	Not 3	-675 258	-107 644
Övriga externa kostnader	Not 4	-39 925	-37 800
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-247 596	-238 898
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-615 537	-615 537
Summa rörelsens kostnader		-3 926 538	-3 256 879
Rörelseresultat		718 634	1 265 051
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 592	54 794
Räntekostnader och liknande resultatposter		-449 466	-364 599
Summa finansiella poster		-399 874	-309 805
Årets resultat		318 760	955 246

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 14 Not 7	17 305 898	17 878 596
Mark		2 809 065	2 809 065
Markanläggningar	Not 8	305 367	348 206
		<u>20 420 330</u>	<u>21 035 867</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 420 830</u>	<u>21 036 367</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-32 593	-28 427
Avräkningskonto HSB Göta		1 266 969	5 127 468
Övriga fordringar	Not 10	46 141	46 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	235 816	186 026
		<u>1 516 333</u>	<u>5 331 788</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 700 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 13	155 012	146 812
		<u>155 012</u>	<u>146 812</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 371 344</u>	<u>5 478 599</u>
Summa tillgångar		<u>23 792 174</u>	<u>26 514 966</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	640 348	640 348
Uppskrivningsfond	3 077 205	3 118 136
Fond för yttre underhåll	1 783 671	2 197 929
	<u>5 501 224</u>	<u>5 956 413</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 253 063	2 842 629
Årets resultat	318 760	955 246
	<u>4 571 823</u>	<u>3 797 874</u>
Summa eget kapital	<u>10 073 047</u>	<u>9 754 287</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 4 790 782	7 405 581
	<u>4 790 782</u>	<u>7 405 581</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 7 865 563	8 237 217
Leverantörsskulder	367 285	393 320
Skatteskulder	9 839	33 012
Fond för inre underhåll	80 430	80 430
Övriga skulder	Not 15 79 389	71 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 525 839	539 584
	<u>8 928 345</u>	<u>9 355 098</u>
Summa skulder	<u>13 719 127</u>	<u>16 760 679</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>23 792 174</u>	<u>26 514 966</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	318 760	955 246
Avskrivningar	615 537	615 537
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>934 297</u>	<u>1 570 783</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 045	73 741
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-55 099	13 016
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>834 153</u>	<u>1 657 540</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 986 453	-577 092
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 986 453</u>	<u>-577 092</u>
Årets kassaflöde	-2 152 300	1 080 448
Likvida medel vid årets början *)	5 274 280	4 193 832
Likvida medel vid årets slut *)	3 121 980	5 274 280

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
Intäktsredovisning		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
Materiella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.		
Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.		
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.		
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:		%
Byggnader		2,2
Markanläggning		6,2
Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.		
Fordringar		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
Skulder		
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.		
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.		
Fond för yttre underhåll		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 275 425 kr (13 275 425 kr).		

Noter	2024-01-01	2023-01-01	
	2024-12-31	2023-12-31	
Eventualförpliktelser			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	3 762 192	3 583 068
	Hyror	244 260	238 404
	Elintäkter	213 640	204 090
	Vattenintäkter	169 491	147 513
	Kabel-TV	213 000	213 000
	Övriga intäkter	69 532	158 635
	Bruttoomsättning	4 672 115	4 544 710
	Avgiftsbortfall	-2 575	50
	Hyresbortfall	-24 368	-22 830
		4 645 172	4 521 930
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	503 756	467 973
	Reparationer	100 377	66 967
	El	246 263	279 026
	Uppvärmning	693 119	650 914
	Vatten	119 979	123 505
	Sophämtning	104 001	101 882
	Kabel-TV, internet	184 119	184 343
	Övriga avgifter	61 430	51 983
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	100 640	100 640
	Förvaltningsarvoden	188 898	183 687
	Övriga driftskostnader	45 641	46 081
		2 348 223	2 257 000
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	675 258	107 644
		675 258	107 644
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 125	11 000
	Medlemsavgifter	26 800	26 800
		39 925	37 800

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	119 000	116 250
Revisorsarvode	0	500
Löner och andra ersättningar	36 400	25 000
Sociala kostnader	59 196	56 948
	<u>214 596</u>	<u>198 698</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	33 000	40 000
Sociala kostnader	0	200
	<u>33 000</u>	<u>40 200</u>
Totalt	247 596	238 898
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	572 698	572 698
Markanläggningar	42 839	42 839
	<u>615 537</u>	<u>615 537</u>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	25 472 551	25 472 551
Årets investeringar	40 931	40 931
Årets försäljning/ utrangering	-40 931	-40 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 472 551	25 472 551
Ingående uppskrivningar	3 037 216	3 037 216
Utgående uppskrivningar	3 037 216	3 037 216
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-622 278	-581 347
Årets avskrivningar	-40 931	-40 931
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	-663 209	-622 278
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 008 893	-9 477 126
Årets avskrivningar	-572 698	-572 698
Årets försäljning/utrangering	40 931	40 931
Utgående avskrivningar	-10 540 660	-10 008 893
Utgående bokfört värde	17 305 898	17 878 596
Taxeringsvärde för Linden 1		
Byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000
Byggnad - lokaler	531 000	531 000
	25 531 000	25 531 000
Mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
Mark - lokaler	173 000	173 000
	6 373 000	6 373 000
Taxeringsvärde totalt	31 904 000	31 904 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	690 918	690 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	690 918	690 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	-342 712	-299 873
Årets avskrivningar	-42 839	-42 839
Utgående avskrivningar	-385 551	-342 712
Bokfört värde	305 367	348 206
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattefordran	835	0
Skattekonto	37 756	46 720
Övriga fordringar	7 550	0
	46 141	46 720

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 816	186 026			
	235 816	186 026			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	700 000
					1 700 000
Not 13 Bankkonton					
Swedbank	155 012	146 812			
	155 012	146 812			
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hyp	90620613718	1,55%	2025-03-31	2 470 435	2 470 435
Länsförsäkringar Hyp	90620613726	1,63%	2027-03-31	2 501 785	96 000
Länsförsäkringar Hyp	90620613734	5,24%	2025-03-31	2 721 403	2 721 403
Swedbank Hypotek A	2858960863	3,72%	2025-01-28	2 481 361	2 481 361
Swedbank Hypotek A	2858960889	1,25%	2026-04-24	2 481 361	96 364
				12 656 345	7 865 563
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 790 782
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 252 705
Kortfristig del av långfristig skuld				7 865 563	8 237 217
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 480 728 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				19 452 000	19 452 000
Varav obelånade				0	0
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt	20 085	25 875			
Arbetsgivaravgifter	21 035	27 099			
Mervärdesskatt	22 483	18 323			
Övriga kortfristiga skulder	15 786	239			
	79 389	71 536			

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	21 820	50 602
Övriga upplupna kostnader	126 171	125 421
Förutbetalda hyror och avgifter	377 848	363 561
	525 839	539 584

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Gislaved

Danijel Mladenovic

Darko Traychev

Marianne Lingtell

Matej Dragun

Teresa Charczuk

Ulrika Wallin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftRadislav Zlojutro
Av föreningen vald revisorHelin Karam
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linden i Gislaved, org.nr. 716403–1556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden i Gislaved för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Linden i Gislaved för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Radislav Zlojutro
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Linden i Gislaved signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIJEL MLADENOVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:53:32



TERESA CHARCZUK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:47:28



DARKO TRAYCHEV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:03:08



MATEJ DRAGUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 16:53:42



ULRIKA WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:21:40



MARIANNE LINGTELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:36:41



RADISLAV ZLOJUTRO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:46:51



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:01:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Linden i Gislaved signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RADISLAV ZLOJUTRO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:41:30



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:03:34



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.